

## **Uchwała z dnia 23 września 2004 r., III CZP 50/04**

*Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)*

*Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Hubert Wrzeszcz*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Tamary M. przy uczestnictwie Tomasza F. o podział majątku wspólnego, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 23 września 2004 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Łodzi postanowieniem z dnia 14 czerwca 2004 r.:

"Czy przez »lokatora« w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm. ) należy rozumieć także współmałżonka, któremu w postępowaniu o podział majątku wspólnego Sąd nakazał wydanie mieszkalnego lokalu spółdzielczego typu własnościowego, do którego prawo wchodziło w skład majątku wspólnego byłych małżonków?"

podjął uchwałę:

**Były małżonek, któremu w wyniku podziału majątku wspólnego po ustaniu wspólności ustawowej, sąd nakazał wydanie spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego, do którego prawo wchodziło w skład majątku wspólnego, jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.).**

### **Uzasadnienie**

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało w sprawie o podział majątku wspólnego byłych małżonków Tamary M. i Tomasza F., w skład którego wchodziło m.in. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 10 w Ł. przy ul. L. nr 14. Postanowieniem z dnia 2 czerwca

2003 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia, dokonując podziału majątku wspólnego, ustalił m.in., że Tamara M. dokonała nakładu z majątku odrębnego na majątek wspólny, odpowiadającego 99,57% wartości wkładu budowlanego, przyznał spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnioskodawczyni i zasądził od niej na rzecz uczestnika kwotę 161,25 zł tytułem spłaty, a od uczestnika zasądził na rzecz wnioskodawczyni kwotę 1355 zł tytułem zwrotu wydatków poczynionych z majątku odrębnego na majątek wspólny. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił apelację uczestnika od tego postanowienia.

Postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2003 r. Sąd Rejonowy uzupełnił postanowienie z dnia 2 czerwca 2003 r. w ten sposób, że nakazał Tomaszowi F. wydanie Tamarze M. spornego lokalu w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia i orzekł, że uczestnikowi nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Stwierdził, że w sprawie o podział majątku wspólnego nie ma zastosowania art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. Nr 71, poz. 733 ze zm. – dalej: "u.o.p.l."), gdyż regulacja zawarta w art. 624 k.p.c. ma charakter szczególny, a orzeczenie wydane na podstawie tego przepisu nie stanowi eksmisji w rozumieniu art. 14 u.o.p.l. Niezależnie od tego Sąd Rejonowy stwierdził, że brak podstaw do przyznania uczestnikowi prawa do lokalu socjalnego, nie jest on bowiem bezrobotny, ma możliwość mieszkania w innym lokalu, jest człowiekiem młodym i zdrowym, może też samodzielnie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.

Przy rozpoznawaniu apelacji uczestnika, do której załączył decyzję Powiatowego Urzędu Pracy przyznającą mu status osoby bezrobotnej, Sąd Okręgowy w Łodzi powziął poważną wątpliwość prawną przedstawioną postanowieniem z dnia 14 czerwca 2004 r. wydanym na posiedzeniu niejawnym, sformułowaną w sposób wskazany w sentencji uchwały.

Sąd Okręgowy stwierdził, że Sąd Najwyższy nie wypowiedział się w tym przedmiocie, a choć przeważająca większość przedstawicieli doktryny uważa, iż pojęciem lokatora zdefiniowanym w art. 2 ust. 1 pkt. 1 u.o.p.l. i ochroną przewidzianą w ustawie objęte są także osoby, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo, to taka wykładnia przepisu budzi wątpliwości. Jak stwierdził bowiem Sąd Okręgowy, obecnie własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego, choć należy do ograniczonych praw rzeczowych, jest w zakresie władztwa nad

rzeczą niemal identyczne z prawem własności, co sprawia, że budzi wątpliwości zasadność zaliczenia go do innych niż prawo własności tytułów prawnych do lokalu, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 u.o.p.l.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie rozważenia wymaga, czy nie zachodzą przeszkody procesowe do podjęcia uchwały na podstawie art. 390 §1 k.p.c., gdyż zagadnienie prawne przedstawione zostało na posiedzeniu niejawnym, mimo że zgodnie z art. 514 § 1 w związku z art. 567 § 3 w związku z art. 688 i 608 k.p.c., w sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności ustawowej wyznaczenie rozprawy jest obligatoryjne. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 11 października 1978 r., III CZP 64/78 (OSP i KA 1979, nr 5, poz. 84), wyłączona jest w świetle art. 390 k.p.c. (dawniej 391 k.p.c.) dopuszczalność przedstawienia zagadnienia prawnego Sądowi Najwyższemu na posiedzeniu niejawnym wtedy, gdy apelacja (dawniej rewizja) rozpoznawana jest na rozprawie, pozbawia to bowiem strony możliwości zajęcia stanowiska w sprawie.

Zważywszy jednak, że Sąd Okręgowy wyznaczył rozprawę w celu rozpoznania apelacji i umożliwił uczestnikom zajęcie stanowiska zarówno co do apelacji, jak i pytania prawnego, które zamierzał przedstawić Sądowi Najwyższemu, a na posiedzeniu niejawnym jedynie sformułował i przedstawił to pytanie, należy uznać, że mimo naruszenia wskazanych wyżej przepisów postępowania, nie doszło do naruszenia chronionych przez nie zasad. Uczestnicy postępowania nie zostali pozbawieni możliwości zajęcia stanowiska w sprawie i zgłoszenia ewentualnych wniosków, związanych także z pytaniem prawnym.

Przechodząc do rozważenia przedstawionych przez Sąd Okręgowy poważnych wątpliwości prawnych należy stwierdzić, że choć samo sformułowanie pytania może sugerować, iż wątpliwości Sądu budzi także dopuszczalność zastosowania w sprawie o podział majątku wspólnego art. 14 u.o.p.l., jednak z końcowej części uzasadnienia przedstawionego zagadnienia wynika, iż Sądowi Okręgowemu znane jest stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone już w tym przedmiocie w dwóch uchwałach z dnia 13 czerwca 2003 r., III CZP 36/03 (OSNC 2004, nr 4, poz. 52) i z dnia 13 czerwca 2003 r., III CZP 40/03 (OSNC 2004, nr 6, poz. 89). W orzeczeniach tych, a także w uchwale z dnia 24 września 2003 r., III CZP 56/03 (OSNC 2004, nr 11, poz. 172) Sąd Najwyższy stwierdził, że nawiązująca do art. 75 ust. 2 Konstytucji realizacja celu ustawy o ochronie praw

lokatorów, jakim jest zapobieganie bezdomności w razie orzeczenia przez Sąd eksmisji, nie byłaby w pełni możliwa, gdyby wyłączyć stosowanie art. 14 ustawy w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności ustawowej, skoro skutkiem stosowanego obligatoryjnie w tym postępowaniu art. 624 k.p.c. jest konieczność opuszczenia lokalu mieszkalnego przez tego z byłych małżonków, któremu w wyniku podziału lokalu nie przyznano. Podzielając to utrwalone stanowisko należy więc stwierdzić, że odpowiednie stosowanie w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności ustawowej przepisów art. 14 u.o.p.l. nie budzi wątpliwości.

Pozostaje zatem do rozważenia przedstawiona przez Sąd Okręgowy wątpliwość sprowadzająca się do zagadnienia, czy osoba, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt. 1 u.o.p.l.

Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, problem ten nie był przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w okresie poprzedzającym przedstawienie omawianego zagadnienia prawnego. Sąd Najwyższy we wskazanych uchwałach z dnia 13 czerwca 2003 r. przyjął jedynie jako przesłankę, że lokatorem, w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów jest osoba (były małżonek), której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, natomiast w uchwale z dnia 4 października 2002 r., III CZP 60/02 (OSNC 2003, nr 9, poz. 118) stwierdził, iż jest nim także osoba bliska członka spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

Treść omawianego przepisu, przedstawiającego ustawową definicję „lokatora” w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, wskazuje, że przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego, niż prawo własności. Doktryna jednolicie przyjmuje, że w pojęciu lokatora, w rozumieniu tego przepisu, mieści się również osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 lipca 2004 r. V CA 1/04 (nie publ.), wydanego już po przedstawieniu przez Sąd Okręgowy omawianego zagadnienia prawnego. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy stwierdził, że wykładnia językowa art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. nie pozostawia wątpliwości, iż status lokatora w rozumieniu ustawy uzyskuje osoba, która używa lokalu na podstawie tytułu prawnego innego niż prawo własności, a zatem chodzi o każdy tytuł prawny, który nie jest prawem własności.

Mieści się więc w tym pojęciu także osoba, której przysługuje (lub przysługiwało) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, niebędące prawem własności, lecz ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 k.c. w związku z art. 172 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), a zatem prawem na rzeczy cudzej.

Wykładnia gramatyczna prowadzi zatem do jednoznacznych wniosków, a potwierdza je wykładnia systemowa, skoro ustawodawca w art. 11 ust. 8 u.o.p.l. wyraźnie nawiązuje do stosunków spółdzielczych i spółdzielczego prawa do lokalu, nie rozróżniając jego rodzaju, gdy stwierdza, że nie jest dopuszczalne ustanie takiego stosunku w sposób i z przyczyn mniej korzystnych dla lokatora, niż to wynika z art. 11. Nie może zatem budzić wątpliwości, że wobec treści art. 2 ust. 1 pkt. 1 oraz art. 11 ust. 8, lokatorem w rozumieniu ustawy jest także osoba (w tym członek spółdzielni mieszkaniowej), której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Wątpliwości Sądu Okręgowego wywołało to, że obecnie, po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem bardzo zbliżonym w swych skutkach do prawa własności i pod tym względem różni się znacznie od innych ograniczonych praw rzeczowych. Podważa to, w ocenie Sądu, celowość przyznania jego posiadaczowi ochrony tak daleko idącej, jak osobom korzystającym z lokalu na innych podstawach, znacznie mniej korzystnych.

Istotnie, po kolejnych orzeczeniach Trybunału Konstytucyjnego stwierdzających niezgodność z konstytucją poszczególnych przepisów dawniej Prawa spółdzielczego, a obecnie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ograniczających prawa członków, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (por. m.in. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r. K 32/03, OTK Zb.Urz 2004, nr 3A, poz. 22), a także po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonanej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. (Dz.U. Nr 240, poz. 2058), nie występują już praktycznie żadne ograniczenia w dysponowaniu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu przez osobę, której ono przysługuje, dzięki czemu w tym zakresie zrównało się ono niemal z prawem własności. Jak trafnie wskazuje się w literaturze, rzeczowy charakter spółdzielczego prawa do lokalu różni się w sposób istotny od takiego charakteru innych ograniczonych praw, co wynika stąd, że chociaż pod względem jurydycznym prawo

to obciąża nieruchomością cudzą, to z ekonomicznego punktu widzenia nieruchomości ta stanowi mienie grupowe, należące do samych członków, a obecnie też do osób, nie będących członkami spółdzielni, w związku z czym spółdzielnia, wykonując swoje prawo własności, działa nie w swoim interesie, jak inni właściciele, lecz w interesie osób, którym przysługują do jej nieruchomości ograniczone prawa rzeczowe.

Wszystko to sprawia, że może budzić wątpliwości celowość rozciągnięcia ochrony przewidzianej w ustawie o ochronie praw lokatorów na osoby o statusie prawnym zbliżonym istocie do statusu właściciela, różniącym się zasadniczo od statusu osób, których byt mieszkaniowy jest zależny od woli innych podmiotów. Celem ustawy o ochronie praw lokatorów jest zapewnienie odpowiedniej ochrony osobom, których prawo do lokalu uzależnione jest od woli innych podmiotów, dysponujących silniejszym prawem do tego lokalu, którego realizacja może grozić szkodliwymi społecznie konsekwencjami podmiotom dysponującym prawem słabszym.

Mając jednak na względzie także i ten cel ustawy trzeba stwierdzić, że w odniesieniu do członków spółdzielni, dysponujących spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, spółdzielnia może wystąpić w roli podmiotu, którego prawo jest silniejsze i może swoją wolą doprowadzić do utraty spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przez uprawnionego. Może do tego dojść przykładowo w sytuacji wykluczenia członka ze spółdzielni i niemożności dokonania przez niego zbycia przysługującego mu prawa do lokalu. Stwierdzić więc trzeba, że mogą występować sytuacje, w których także cel ustawy uzasadnia objęcie przewidzianą w niej ochroną również osób, władających spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego.

Decydujące jednak znaczenie dla rozumienia art. 2 ust. 1 pkt. 1 u.o.p.l ma jego jednoznaczna treść oraz treść art. 11 ust. 8 ustawy, przyjęta przez ustawodawcę już po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz po wydaniu przez Trybunał Konstytucyjny większości wskazanych wyżej orzeczeń. Ustawodawca, znając charakter tego prawa, zdecydował się jednak na definicję pojęcia lokatora w ustawie o ochronie praw lokatorów. Bez wykroczenia poza dopuszczalną granicę wykładni, prowadzącą do tworzenia prawa, niemożliwa jest interpretacja omawianego przepisu, pozbawiająca statusu lokatora osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Przeciwdziałaniu niepożądanym społecznie skutkom objęcia ochroną ustawy takich osób, z reguły dobrze sytuowanych, którym po utracie prawa do lokalu zazwyczaj przysługuje prawo do jego równowartości, służy przewidziany w art. 14 ust. 3 ustawy obowiązek sądu badania w każdym przypadku sytuacji materialnej osób, w stosunku do których orzeka o uprawnieniu bądź braku uprawnienia do lokalu socjalnego, a w wypadkach określonych w ust. 4 tego przepisu, badania, czy osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu, co obejmuje także badanie, czy mają możliwość samodzielnego zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.